

# TÅRNBY KOMMUNE

---

TEKNISK FORVALTNING

MØDE MED GRUNDEJERFORENINGER 3. & 6. MAJ 2022



# VELKOMMEN

---

## MØDE MED GRUNDEJERFORENINGER OM NY LOKALPLAN FOR VILLAOMRÅDET PÅ VESTAMAGER

- Dagsorden
  - Baggrunden for mødet
  - Lokalplanens forventede indhold
  - Indsendte spørgsmål
  - Lokalplanprocessen



# DELTAGERE

---

- Deltagere fra Tårnby Kommune:
- Lars Lyndorff Krelskov, byplanlægger
- René Petersen, byplanlægger
- Hanne Møller Jensen, byplankoordinator



# BAGGRUND

---

## ANSØGNINGER FRA GRUNDEJERFORENINGER

- Fra 2018 – 31 grundejerforeninger har ansøgt om lokalplan for at ændre bebyggelsesprocent
- Praktisk betydning af dette har været, at forvaltningen på grundlag af et konkret skøn har kunne dispensere til højere bebyggelsesprocent



# BAGGRUND

---

## BYGGE- OG EJENDOMSUDVALGET

- Igangsat lokalplanproces 8. februar 2022
- Lokalplan for alle ejendomme indenfor Lokalplan 43



# LOKALPLANENS INDHOLD

---

## GRUNDLAGET FOR INDHOLDET

- Eksisterende bestemmelser i Lokalplan 43
- Lokalplan 138 – G/F Derna
- Bygningsreglementet
- Bygge- og Ejendomsudvalgets beslutning



# LOKALPLANENS INDHOLD

---

## HVOR MEGET MÅ DER BYGGES

- Primære formål at ændre bebyggelsesprocent til 30
- Grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>



# LOKALPLANENS INDHOLD

---

## HVOR STORT OG HØJT MÅ DER BYGGES

- Én etage med udnyttet etage
- Max 7,5 m bygningshøjde
- 2,5 m fra naboskel og 5 fra vejskel
- Skrå højdegrænseplan – højde må ikke overstige 1,4 x afstand til skel





# LOKALPLANENS INDHOLD

---

## REGLER FOR SMÅBYGNINGER

- Fritliggende, lette konstruktioner forstået som bygninger uden fast fundament skal placeres minimum 1 meter fra vejskel.
- Der kan ikke opføres garager/carporte, der som en del af et samlet byggeri kommer til at ligge nærmere vejskel end 5 meter (fx integrerede garager/carporte)
- 2,5 m højde i skel og max 3,5 m



# LOKALPLANENS INDHOLD

---

## HVORDAN SKAL BYGGERI SE UD

- Få bestemmelser omkring materialer og udformning
- Tagmaterialer må ikke være reflekterende
- Solceller på tag placeres parallelt med tag eller facade



# LOKALPLANENS INDHOLD

---

## HVORDAN SKAL UDEAREALER UDFORMES

- To parkeringspladser pr. ejendom
- *Gælder ved nye huse*



# LOKALPLANENS INDHOLD

---

## HVORDAN SKAL UDEAREALER UDFORMES

- Ud over det bebyggede areal, herunder skure, garager, carporte og overdækninger, må højst 25 % af ejendommens resterende grundareal befæstes med faste belægninger som f.eks. flisebelægning.
- *Eksempel: 700 m<sup>2</sup> grund med 210 m<sup>2</sup> hus og 50 m<sup>2</sup> småbygninger – her må der befæstes 110 m<sup>2</sup>*



# KLIMATILPASNING

---

## UDFORDRING MED TERRÆNNÆRT GRUNDVAND

- For at mindske risiko for oversvømmelse fra højtstående grundvand foreslås lokalplanen at indeholde to bestemmelser
  - Kote 1,5 m (videreført fra LP43)
  - Forbud mod etablering af kældre



# SPØRGSMÅL OG ØNSKER

---

- Hegn – forslag spørgsmål om grønne hegn mod vej
- Medlemspligt af grundejerforening – spørgsmål om dette kan indskrives i lokalplan
- Parkering skal ske egen grund
- Alle henvendelser vedrørende ejendomsbeskatning skal rettes til SKAT



# PROCES FOR LOKALPLAN

---

## POLITISK BEHANDLING AF FORSLAG

- Teknisk Forvaltning udarbejder et forslag
- Forslaget behandles i:
  - Bygge- og Ejendomsudvalget
  - Økonomiudvalget og
  - Kommunalbestyrelsen



# PROCES FOR LOKALPLAN

---

## OFFENTLIG HØRING

- Lokalplanforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring til alle grundejere og beboere inden for lokalplanområdet
- Alle indkomne hørings svar (inkl. navn) behandles i et høringsnotat, som offentliggøres sammen med den endelige behandling af lokalplanen





# PROCES FOR LOKALPLAN

---

## POLITISK BEHANDLING AF ENDELIG LOKALPLAN

- Efter den offentlige høringen behandles lokalplan
- Forslaget behandles i:
  - Bygge- og Ejendomsudvalget
  - Økonomiudvalget og
  - Kommunalbestyrelsen

